

**RECTORA S.A.E.**

**Prospecto de Programa de Emisión  
Global de Bonos G2**

**Valor Nominal de la Emisión**

**GS. 10.000.000.000.-**

**(Guaraníes Diez Mil Millones)**

**Enero – 2023**

**Mariano Roque Alonso, Paraguay**



**RECTORA**  
**SAE**



# Índice

## Página

<b>Portada</b>	3
Declaración del Representante Legal de <b>RECTORA S.A.E.</b>	4
Resumen del Programa	5 - 6
Leyenda para el Inversionista	7
Glosario de Términos	8
<b>PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE LA EMISIÓN</b>	
Antecedentes	9
Características Generales del Programa	9 - 10
<b>PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR</b>	
Información General	11 - 15
Estructura Organizacional	16 - 22
Vinculaciones	23
Información Económica – Financiera – Patrimonial	24 - 27
Trayectoria en el Mercado Bursátil	28
Factores de Riesgo	29 - 30
Hechos relevantes	30



# **PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS**

## **RECTORA S.A.E.**

**Denominación del Programa: G2**

**Monto del Programa y Moneda:**

**Gs. 10.000.000.000.-  
(Guaraníes Diez Mil Millones).**

Registrado según Certificado CNV N° 38\_08032023 de  
fecha 8 de marzo de 2023.

Registrado según Resolución BVPASA Nro.2624 de fecha ..  
De 13 de marzo 2023

Enero/2023

Mariano Roque Alonso, Paraguay

## RECTORA S.A.E.

# PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS

**RECTORA S.A.E.** es una sociedad Anónima Emisora, constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, aprobó un Programa para la emisión de títulos representativos de deuda, bonos, compuesto por una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y, en su conjunto, las “Series”). El monto, fecha de vencimiento e intereses, junto con los demás términos y condiciones aplicables a cada Serie se detallarán en los complementos de prospecto preparados en relación con esa Serie, los cuales modificarán, complementarán y/o reemplazarán los términos y condiciones descriptos en este prospecto.

Los títulos globales de cada Serie que conforman el Programa de Emisión Global constituyen obligaciones directas e incondicionales de **RECTORA S.A.E.**

“Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro CNV N° 38\_08032023 de fecha 8 de marzo de 2023.”

Esta inscripción sólo acredita que el Programa ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Comisión Nacional de Valores exprese un juicio de valor acerca del mismo, ni sobre el futuro desenvolvimiento de la entidad emisora.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de exclusiva responsabilidad del Directorio de **RECTORA S.A.E.**

El Directorio de la entidad emisora manifiesta, con carácter de Declaración Jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la sociedad y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores a ser emitidos dentro del marco del presente Programa de Emisión. La circunstancia que la Comisión haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de **RECTORA S.A.E.** El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son el emisor y quienes resulten obligados a ello.

*Enero / 2023.*



Este prospecto debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Complementario correspondiente a cada Serie que será emitida en el marco del presente Programa de Emisión, para acceder a la información necesaria que permita entender las implicancias relativas a las emisiones que serán efectuadas.

## Resumen del Programa RECTORA S.A.E.

<b>Programa</b>	Los bonos, se emitirán bajo el Programa registrado por Certificado de Registro CNV N° 38_08032023 de fecha 8 de marzo de 2023
<b>Denominación del Programa</b>	G2
<b>Monto del Programa y Moneda</b>	Gs. 10.000.000.000 (Guaraníes Diez Mil Millones).
<b>Forma de emisión de los Títulos de Deuda, Bonos.</b>	Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA
<b>Series</b>	Los bonos, podrán ser emitidos en una o más Series. Los términos y condiciones de cada Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de otras Series en circulación, pero no dentro de la misma serie. <b>RECTORA S.A.E.</b> , establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
<b>Cortes mínimos</b>	Gs. 1.000.000 (Guaraníes Un Millón).
<b>Plazo de vencimiento</b>	De 365 a 2555 días
<b>Garantía</b>	Común, a sola firma.
<b>Tasa de interés</b>	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.

**Resumen del Programa  
RECTORA S.A.E.**

<b>Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital e intereses</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
<b>Forma de pago de capital</b>	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.
<b>Forma de pago de intereses</b>	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.
<b>Destino de fondos</b>	Los recursos obtenidos mediante esta emisión, serán destinados en un 50% a la inversión de desarrollos inmobiliarios, y 50% a la reestructuración de pasivos.
<b>Procedimiento en caso de incumplimiento</b>	Se dispondrá lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento del SEN.
<b>Representante de Obligacionistas</b>	Valores Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley 5810/17 en el Código Civil y en la Res. 30 de la CNV. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
<b>Rescate anticipado</b>	Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/17 y la Resolución BVPASA N° 1013/11 de fecha 25/11/2011, el Directorio de RECTORA SAE tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global, la posibilidad de realizar rescates anticipados, parciales o totales de los títulos de deuda emitidos en las series afectadas, en una fecha que será determinada por el Directorio cuando se considere necesario, teniendo en cuenta la situación financiera de la Sociedad, cada 6 (seis) meses, tomando como base la fecha de la resolución de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., a partir de la cual se fijan las fechas de emisión de las Series que componen el Programa de Emisión Global antes registrado por resolución de la Comisión Nacional de Valores.
<b>Agente Organizador</b>	Valores Casa de Bolsa S.A.
<b>Intermediario Colocador</b>	Valores Casa de Bolsa S.A.
<b>Sistemas de liquidación y compensación</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental SAECA y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la BVPASA.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión ni sobre la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto marco es de responsabilidad exclusiva del emisor. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de los valores a ser emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago de los valores son el emisor y quienes resulten obligados a ello. La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Valores Casa de Bolsa S.A. y en RECTORA S.A.E.

## Leyenda para el Inversionista

**Señor inversionista:** Antes de efectuar su inversión usted debe informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos. El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A, Valores Casa de Bolsa S.A. y **RECTORA S.A.E.** sito en Ruta Transchaco Km 13,5 - Mariano Roque Alonso – Paraguay, Teléfono: +595 (21) 760 832, Correo Electrónico: [info@rectora.com.py](mailto:info@rectora.com.py), Página Web: [www.rectora.com.py](http://www.rectora.com.py)



- **Domicilio:** Avda. Mcal. López casi Dr. Morra Edificio Mariscal Center 4to. Piso, Asunción, Paraguay  
**Teléfono:** +595 21 600 450.-  
**E-Mail:** [valores@valores.com.py](mailto:valores@valores.com.py)  
**Página web:** <https://www.valores.com.py>.



**Comisión  
Nacional de  
Valores**

- **Domicilio:** Aviadores del Chaco N° 1669 c/ San Martín.  
**Teléfono:** +595 21 606 055.-  
**E-Mail:** [cnv@cnv.com.py](mailto:cnv@cnv.com.py)  
**Página web:** <https://www.cnv.gov.py>.



**Bolsa de  
Valores  
de Asunción**

- **Domicilio:** Gonzalo Bulnes N° 830 c/ Avda. España  
**Teléfono:** +595 21 728 9123/5.-  
**E-Mail:** [relaciones@bvpasa.com.py](mailto:relaciones@bvpasa.com.py)  
**Página web:** <https://www.bolsadevalores.com.py/>.

## Glosario de términos y abreviaturas utilizados en el presente prospecto:

- a) Programa de Emisión Global:** Se entiende por Programa de Emisión Global a la emisión mediante la cual una entidad, estructura con cargo a un monto global, la realización de varias Emisiones a través de Series.
- b) Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un sólo título global representativo de la serie. Las series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado. Las Emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la Bolsa, con un complemento de prospecto.
- c) Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada. Cada Emisión se ajustará a una moneda específica, y ésta no podrá convertirse a otra.
- d) Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global.
- e) Custodia:** Consiste en el resguardo, a cargo de la Bolsa, de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la Bolsa.
- f) Título global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.
- g) CNV:** Comisión Nacional de Valores.
- h) BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- i) SEN:** Sistema electrónico de negociación.

## Parte I

### Información sobre el Programa de Emisión.

#### Antecedentes

**1.1** Aprobación del Programa de Emisión de parte de la sociedad según Acta de Directorio N° 254 de fecha 21/11/2022.

**1.2** Registro del Programa de Emisión en la CNV según Certificado de Registro. CNV Nro. .... /23 de fecha ... de ... de 2023.

#### Características Generales del Programa

**2.1 Denominación del Programa de Emisión:** G2

**2.2 Moneda:** Guaraníes

**2.3 Monto total del programa de emisión:** Gs. 10.000.000.000.- (Guaraníes Diez Mil Millones).

**2.4 Tipo de títulos a emitir:** Bonos.

**2.5 Corte mínimo:** Gs. 1.000.000.- (Guaraníes Un Millón)

**2.6 Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

**2.7 Forma de representación de los títulos-valores:** Se emitirá un Título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación (SEN). Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.

**2.8 Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. – Agente de Custodia.

**2.9 Destino de los fondos:** Los recursos obtenidos mediante esta emisión, serán destinados en un 50% a la inversión de desarrollos inmobiliarios, y 50% a la reestructuración de pasivos.

**2.10 Agente Organizador e Intermediario Colocador:**

- **Domicilio:** Avda. Mcal. López casi Dr. Morra Edificio Mariscal Center 4to. Piso, Asunción, Paraguay

**Teléfono:** +595 21 600 450.-

**E-Mail:** [valores@valores.com.py](mailto:valores@valores.com.py)

**Página web:** <https://www.valores.com.py>.

**2.11 Lugar y forma de pago:** A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.

La negociación, transferencia y pagos de capital, amortización e intereses correspondientes al título global se efectuarán a través de los mecanismos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscrito con la BVPASA.

**2.12 Representante de Obligacionistas:** Valores Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley 5810/17, en el Código Civil y en la Res. 30 de la CNV. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.

**2.13 Rescate anticipado:** Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/17 y la Resolución BVPASA N° 1013/11 de fecha 25/11/2011, el Directorio de Rectora SAE tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global, la posibilidad de realizar rescates anticipados, parciales o totales de los títulos de deuda emitidos en las series afectadas, en una fecha que será determinada por el Directorio cuando se considere necesario, teniendo en cuenta la situación financiera de la Sociedad, cada 6 (seis) meses, tomando como base la fecha de la resolución de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., a partir de la cual se fijan las fechas de emisión de las Series que componen el Programa de Emisión Global antes registrado por resolución de la Comisión Nacional de Valores.

**2.14 Plazo de vencimiento:** De 365 a 2.555 días.

**2.15 Tasas de interés, pago del capital e intereses:** A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.

**2.16 Garantía:** Común, a sola firma

**2.17. Calificación:** Fecha de calificación: 09 de Enero de 2023. Corte de Calificación: 30 de Setiembre de 2022. Calificadora: Solventa&Riskmétrica S.A. Calificadora de Riesgos Edificio Atrium 3er. Piso| Dr. Francisco Morra esq. Guido Spano |Tel.: (+595 21) 660 439 (+595 21) 661 209| E-mail: [info@syr.com.py](mailto:info@syr.com.py)

**Calificación: PyBB**

**Tendencia: Estable**

**BB:** Corresponde a aquellos instrumentos con significativo riesgo crediticio que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

**La tendencia Estable** refleja las razonables expectativas sobre la situación general de Rectora SAE, considerando su amplia trayectoria en el rubro y sus proyectos en curso, además del incremento de los activos y los apropiados indicadores de liquidez corriente y eficiencia operacional.

**NOTA:** “La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, un aval o garantía de una emisión o su emisor, sino un factor complementario para la toma de decisiones”

## Parte II

### Información sobre el Emisor

#### 1. Información General

**1.1. Denominación:** RECTORA S.A.E.

**1.2. Naturaleza Jurídica:** Sociedad Anónima Emisora.

**1.3. RUC:** 80000164-8

**1.4. Dirección, Teléfono, Correo Electrónico y Página Web:**

Domicilio: Ruta Transchaco Km 13,5 - Mariano Roque Alonso - Paraguay

Teléfono: +595 (21) 760 832

Dirección de correo electrónico: info@rectora.com.py

Página: www.rectora.com.py

**1.5. Actividad Principal:** La empresa se dedica a compra, venta, explotación, arrendamiento, construcción, reforma, permuta y/o administración en general de toda clase de inmuebles urbanos o rurales.

**1.6. Año de inicio de operaciones, duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público (constitución y modificación de los estatutos sociales):**

RECTORA S.A.E. fue constituida originalmente como BECKMANN PARAGUAYA S.A., por Escritura Pública N° 215 de fecha 23/04/1981, pasada ante la Escribana Pública Eustaquia B. de Carrillo, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro Público de Comercio, bajo el N° 1, folio 1 y sgts., del Libro Seccional respectivo, el 05/01/1982. Por Escritura Pública N° 520, de fecha 02/10/1981, pasada ante la Escribana Eustaquia B. de Carrillo, fue modificado su denominación entre otras modificaciones, la que fue inscrita bajo el N° 01 y en la página 1 y vlto. y sgts. Del Libro Seccional respectivo el 05/01/1982, y bajo el N° 6, en la página 357 del Libro Seccional respectivo. Posteriormente por Escritura N° 56, de fecha 26/08/1986, autorizada por el Escribano Público Felipe Arrom Suhurt, se transcribió el acta sobre emisión de acciones, la que fue inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro Público de Comercio, bajo el N° 884, página 195 y sgts., del Libro Seccional respectivo. Por Escritura Pública N° 202, de fecha 11/10/2008, pasada por ante la Escribana Pública María Luisa Núñez Villalba, inscrita en la Dirección General de los Registro Públicos, Registro de Comercio, anotado bajo el N° 184, Serie "E", folio 1784, Sección Contratos, el 07/01/2009 y en la Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 296 y al folio 3610, Serie "D", el 07/01/2009. Por Escritura Pública N° 165, de fecha 11/12/2012, pasada por la Escribana Pública Delia Graciela Ruiz, fue transcripta el Acta de Asamblea General Extraordinaria y Acta de Asamblea General Ordinaria sobre modificación de los Estatutos Sociales por aumento de Capital, inscrita en la Dirección General de los Registro Públicos, Registro de Comercio, anotado bajo el N° 644, Serie "H", folio 8289 y Sgts, Sección Contratos, el 14/12/2012 y en la Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 1559 y al folio 9110, Serie "A", el 14/12/2012. Por Escritura Pública N° 31, de fecha 09/03/2015, pasada por la Escribana Pública María Luisa Núñez Villalba, fue transcripta el Acta de Asamblea General Extraordinaria N 36 de fecha 11/02/2015 y Acta de Asamblea General Ordinaria N° 119 de fecha 11/02/2015, inscrita en la Dirección General de los Registro Públicos, Registro de Comercio, anotado bajo el N° 210, Serie "E", folio 2057 y Sgts, Sección Contratos, el 29/06/2015 y en la Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 704 y al folio 7901, Serie "F", el 03/06/2015.

### 1.7. Breve reseña histórica de la Sociedad:

**RECTORA S.A.E.** es fundada el 26 de Agosto de 1981 teniendo como domicilio uno de los primeros edificios en Mariano Roque Alonso ubicado sobre la Ruta Transchaco km 13,5. Dedicándose en un principio a la administración de inmuebles propios y alquileres principalmente. En 1995 incursiona en el rubro de loteamientos, iniciando 6 proyectos con inmuebles propios en Ypané, Itá, Limpio y Mariano Roque Alonso. Más adelante consigue la administración de loteamientos de terceros y lanza otros loteamientos propios en Mariano Roque Alonso y Limpio.

El 15 de julio del 2010, impulsado por el gran crecimiento comercial e inmobiliario que vive Mariano Roque Alonso en el momento, RECTORA S.A.E. inicia un ambicioso proyecto en una de sus propiedades: la construcción del centro comercial La Rural Shopping Bloque B.

Este centro comercial inaugurado el 19 de abril del 2012 cuenta originalmente con 45 locales y está ubicado en el km 13,5 de la Ruta Transchaco. Con este proyecto RECTORA S.A.E. se renueva, abre una moderna oficina dentro de las instalaciones del Shopping, y busca tomar participación en el mercado inmobiliario paraguayo.

El 7 de julio del 2022 Shopping LA RURAL BLOQUE B sale al mercado como **PASEO ALAMEDA**, buscando adecuarse a las necesidades de sus clientes, adhiriendo más servicios y entretenimientos gracias a la ampliación edilicia realizada mediante la inversión de un socio comercial y con la dirección y desarrollo comercial de RECTORA S.A.E.

Paseo Alameda con una superficie construida de 8.614 m<sup>2</sup>. y 127 lugares de estacionamiento se encuentra en una de las mejores ubicaciones en el eje comercial de Mariano R. Alonso acercando tiendas de retail y servicios varios a sus clientes, cuenta actualmente con 41 locales y el 95% de ocupación permanente de los mismos.

RECTORA S.A.E. desarrolla y lanza al mercado **ALTA LOMA SURUBII** ubicado en el prestigioso barrio Surubii de Mariano Roque Alonso, son 28 lotes desde 1.100 m<sup>2</sup>. En la actualidad están vendidos 4 lotes, que cuentan con 1 vivienda terminada y tres construcciones en curso.

RECTORA SAE invirtió en el proyecto realizando nivelación de terrenos, construyendo desagües pluviales, solicitando la provisión de energía eléctrica dentro de la propiedad, además de mejorar los accesos haciendo de **ALTA LOMA** una urbanización con todos los servicios que el cliente necesita para su vivienda.

RECTORA S.A.E. es una empresa sólida y con amplia experiencia en el rubro, que busca acompañar el crecimiento comunitario y contribuir con el fortalecimiento del país ofreciendo siempre la mejor calidad en sus productos.

RECTORA S.A.E. busca expandirse con nuevos proyectos de loteamientos, construcciones, centros comerciales y negocios de intermediación inmobiliaria.

Es así que se encuentra elaborando proyectos para la apertura de un nuevo centro comercial y un food park, ambos en la ciudad de Mariano Roque Alonso.

Además, proyecta la apertura de nuevos loteamientos en las localidades de Caacupe, Valenzuela, Piribebuy y otras, con todos los servicios requeridos por los clientes que deseen cumplir sus sueños.

**Inmobiliaria**

Nos dedicamos a ventas y alquileres de propiedades, viviendas, dúplex y salones comerciales.

**Loteamientos**

Venta de loteamientos propios y administrados en cuotas fijas sin reajustes, las mejores opciones de inversión en los departamentos de Central y Cordillera

**Condominios**

Desarrollamos proyectos inmobiliarios para dar seguridad y calidad de vida a nuestros clientes.

**Constructora**

Trabajamos con un equipo de arquitectos e ingenieros capacitados para desarrollar proyectos de excelente calidad y satisfacer las necesidades de nuestros clientes

## 1.8. Composición Accionaria

### Composición accionaria al 30 de Diciembre de 2022

Capital Social (de acuerdo al artículo 4 de los estatutos sociales) G. 49.000.000.000 (Guaraníes Cuarenta y Nueve Mil Millones), Representado por 490 (Cuatrocientas Noventa) acciones ordinarias nominativas de Gs. 100.000.000 (Guaraníes Cien Millones) cada una.

**Capital Emitido:** G. 49.000.000.000

**Capital Suscripto:** G. 49.000.000.000

**Capital Integrado:** G. 49.000.000.000

**Valor nominal de las acciones:** G. 100.000.000

Nº	Accionista	Número de acciones	Cantidad de acciones	Clase	Voto	Monto del Capital Integrado	% de participación
1	Domingo Atilio Fernández Sanabria	001 al 044 201 al 296	140	Ordinaria	140	14.000.000.000	30%
2	Helena Carolina Acevedo Jara	045 al 088 297 al 316	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
3	Andrés Mauricio Fernández Acevedo	089 al 116 317 al 362	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
4	Domingo Atilio Fernández Acevedo	117 al 144 363 al 393	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
5	Andrea Helena Arapoty Fernández Acevedo	145 al 172 394 al 437	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
6	Helena Athina Fernández Acevedo	173 al 200 438 al 490	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
Total			490		490	49.000.000.000	100%

**Accionistas con más del 10% del capital y 10% de los votos al 31/12/2022.**

Nº	Accionista	Número de acciones	Cantidad de acciones	Clase	Voto	Monto del Capital Integrado	% de participación del capital integrado
1	Domingo Atilio Fernández Sanabria	001 al 044 201 al 296	140	Ordinaria	140	14.000.000.000	30%
2	Helena Carolina Acevedo Jara	045 al 088 297 al 316	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
3	Andrés Mauricio Fernández Acevedo	089 al 116 317 al 362	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
4	Domingo Atilio Fernández Acevedo	117 al 144 363 al 393	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
5	Andrea Helena Arapoty Fernández Acevedo	145 al 172 394 al 437	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
6	Helena Athina Fernández Acevedo	173 al 200 438 al 490	70	Ordinaria	70	7.000.000.000	14%
Total			490		490	49.000.000.000	100%

**1.9. Bancos con los cuales opera**

BANCO ITAU S.A.



BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A.



BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

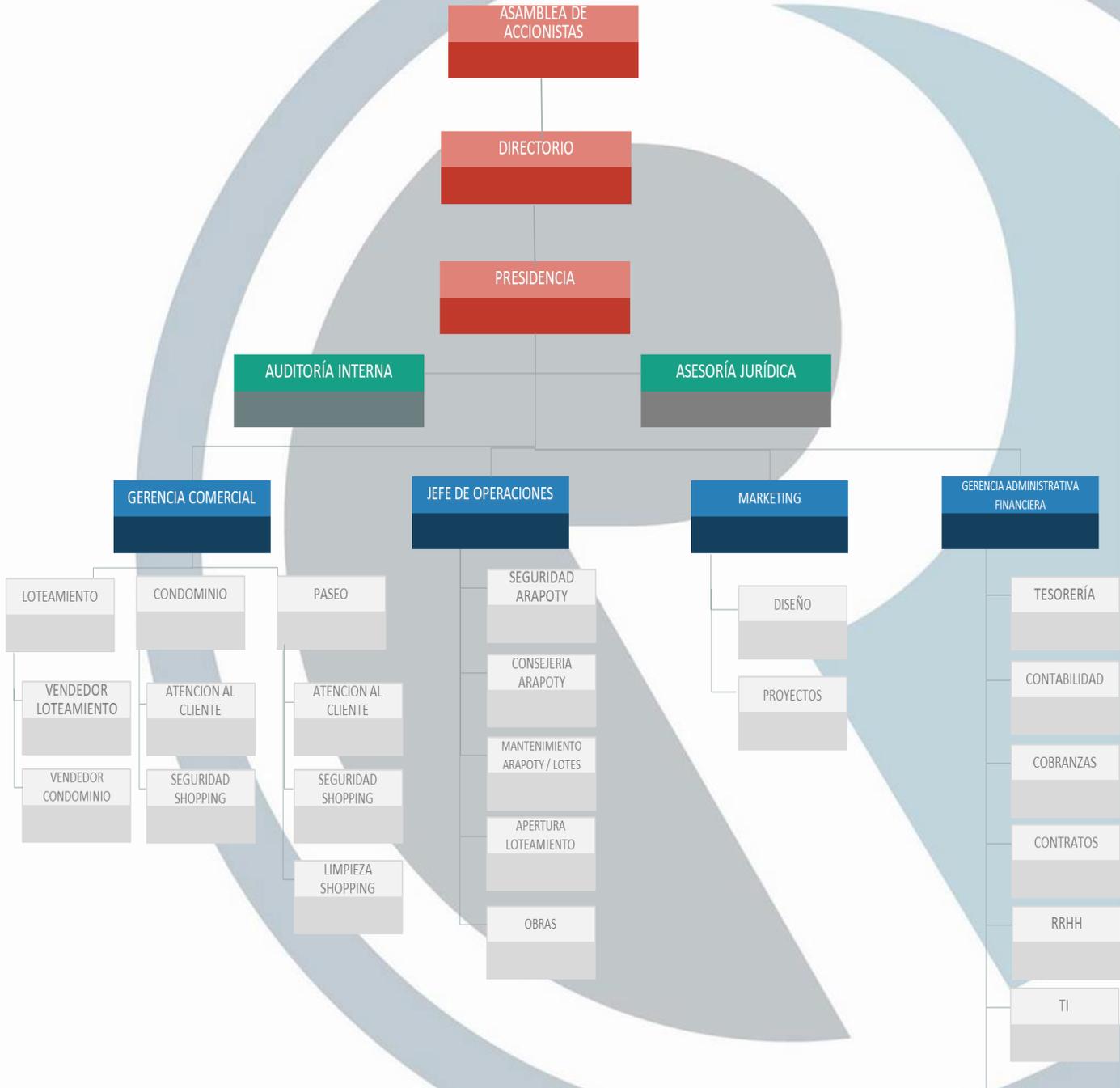


SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.



## 2. Estructura Organizacional

### 2.1. Organigrama



## 2.2 Directores y Altos Funcionarios

### Nómina del Directorio

<b>Presidente:</b>	Domingo Atilio Fernández Acevedo
<b>Vicepresidente:</b>	Helena Athina Fernández Acevedo
<b>Director Titular:</b>	Domingo Atilio Fernández Sanabria
<b>Director Titular :</b>	Helena Carolina Acevedo Jara
<b>Director Titular :</b>	Andrea Helena Arapoty Fernández Acevedo
<b>Síndico Titular:</b>	Camilo José Carrizosa Llano

*La composición del Directorio de RECTORA S.A.E. fue conformada en Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 47 de fecha 30/04/2022*

### Nómina de Gerentes

<b>Gerente General:</b>	Domingo Atilio Fernández Acevedo
<b>Gerente de Administración y Finanzas:</b>	Pedro Enrique Báez Vázquez
<b>Gerente Comercial:</b>	Paola Noemí Duarte Villalba

**Breve síntesis de la trayectoria profesional de los directores, síndicos y altos funcionarios.****DATOS PERSONALES**

NOMBRE COMPLETO:	<b>DOMINGO ATILIO FERNÁNDEZ ACEVEDO</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	27/09/1.990
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERO
CARGO EN LA EMPRESA:	PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL
C.I.	2.886.831

**FORMACION ACADÉMICA**

NIVEL ACADÉMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	AMERICAN SCHOOL OF ASUNCION	BACHILLER HUMANÍSTICO
Universitario	AMERICANA	4to. AÑO ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

**EXPERIENCIA LABORAL**

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
RECTORA SAE	VICE - PRESIDENTE	2.009
	PRESIDENTE	2.010 A LA FECHA
ETERNA AGISA	PRESIDENTE	2.009 A LA FECHA

**DATOS PERSONALES**

NOMBRE COMPLETO:	<b>HELENA ATHINA FERNÁNDEZ ACEVEDO</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	11/02/1.992
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERA
CARGO EN LA EMPRESA:	VICEPRESIDENTE
C.I.	3.250.749

**FORMACION ACADÉMICA**

NIVEL ACADÉMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	AMERICAN SCHOOL OF ASUNCION	BACHILLER HUMANÍSTICO
Universitario	KANSAS STATE UNIVERSITY	LIC. SOCIOLOGÍA LIC. ECOLOGÍA HUMANA
Universitario	AMERICANA	ARQUITECTURA (En proceso de tesis)

**EXPERIENCIA LABORAL**

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
RECTORA SAE	VICE-PRESIDENTE	2.016 A LA FECHA
ETERNA AGISA	VICE - PRESIDENTE	2.016 A LA FECHA



## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>DOMINGO ATILIO FERNÁNDEZ SANABRIA</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	25/11/1.946
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	CASADO
CARGO EN LA EMPRESA:	DIRECTOR
C.I.:	302.442

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	COLEGIO NACIONAL DE LA CAPITAL	BACHILLER HUMANÍSTICO
Universitario	UNIVERSIDAD COMUNERA	2do. AÑO RELACIONES PÚBLICAS

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
LACTEOS DONATI SRL	PRESIDENTE	1.980 A 1.990
QUATRO A	PRESIDENTE	1.995 A 2.016
RECTORA SAE	PRESIDENTE	1.980 A 2.008

## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>HELENA CAROLINA ACEVEDO JARA</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	16/11/1.965
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	CASADA
CARGO EN LA EMPRESA:	DIRECTORA
C.I.:	908.261

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	COLEGIO SANTA CLARA	BACHILLER HUMANÍSTICO

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
LACTEOS DONATI SRL	VICE-PRESIDENTE	1.980 A 1.990
QUATRO A	VICE-PRESIDENTE	1.995 A 2.016
ETERNA AGISA	VICE-PRESIDENTE	1.995 A 2.008
RECTORA SAE	VICE-PRESIDENTE	1.980 A 2.008



## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>ANDREA HELENA ARAPOTY FERNÁNDEZ ACEVEDO</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	25-03-1.987
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERA
CARGO EN LA EMPRESA:	DIRECTORA
C.I.	2.097.695

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	AMERICAN SCHOOL OF ASUNCION	BACHILLER HUMANÍSTICO
Universitario	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE ASUNCIÓN	MÉDICA CIRUJANA

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
ETERNA AGISA	DIRECTOR	2.009 A LA FECHA
RECTORA SAE	DIRECTOR	2.009 A LA FECHA
HOSPITAL GRAL. VILLA ELISA	MÉDICO DE GUARDIA	ACTUALMENTE
CLÍNICA ELAN	CONSULTORIO CLÍNICO	ACTUALMENTE
HOSPITAL UNIVERSITARIO	CONSULTORIO CLÍNICO	ACTUALMENTE

## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>CAMILO JOSE CARRIZOSA LLANO</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	01-01-1.991
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERO
CARGO EN LA EMPRESA:	SINDICO TITULAR
C.I.	3.188.436

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	AMERICAN SCHOOL OF ASUNCION	BACHILLER HUMANÍSTICO
Universitario	UNIVERSIDAD AMERICANA	ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
VICAR S.A.	ASESOR DE VENTAS	2.010 A 2.011
VICAR S.A.	GERENTE DE SERVICIOS	2.012 A 2.014
VICAR S.A.	GERENTE DE MARKETING	2.015 - 2.016
VICAR S.A.	GERENTE DE VENTAS	2.016 – 2.019
VICAS S.A.	DIRECTOR GERENTE	2.019 – A LA FECHA



## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>PEDRO ENRIQUE BÁEZ VÁZQUEZ</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	14/01/1981
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERO
CARGO EN LA EMPRESA:	GERENTE DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
C.I.	2.468.321

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	ESCUELA NACIONAL DE COMERCIO N° 1	BACHILLER TÉCNICO CONTABILIDAD
Universitario	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE ASUNCIÓN	LIC. EN ECONOMÍA
	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE ASUNCIÓN	ESPECIALISTA EN ADM. DE EMPRESAS
	UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN	MAGÍSTER EN FINANZAS ©

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A.	ANALISTA DE RIESGOS FINANCIEROS	2.014 A 2.015
C.I.E. S.A.	CONTROLLER FINANCIERO	2.015 A 2.020
FINEXPAR S.A.E.C.A.	ANALISTA DE RIESGOS FINANCIEROS	2.020 A 2.021
RECTORA S.A.E.	GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	2.021 A LA FECHA

## DATOS PERSONALES

NOMBRE COMPLETO:	<b>PAOLA NOEMÍ DUARTE VILLALBA</b>
FECHA DE NACIMIENTO:	17/08/1992
NACIONALIDAD:	PARAGUAYA
ESTADO CIVIL:	SOLTERA
CARGO EN LA EMPRESA:	GERENTE COMERCIAL
C.I.	4.650.141

## FORMACION ACADÉMICA

NIVEL ACADEMICO	INSTITUCION	TITULO OBTENIDO
Secundario	CENTRO EDUCATIVO LA ESPERANZA	BACHILLER TÉCNICO CONTABILIDAD
Universitario	UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COMERCIALIZACIÓN Y DESARROLLO	LIC. EN ADM. DE EMPRESAS

## EXPERIENCIA LABORAL

EMPRESA	ULTIMO CARGO	AÑOS (DE - HASTA)
RECTORA S.A.E.	ASESORA EJECUTIVA INMUEBLES	2.016 AL 2.019
RECTORA S.A.E.	COMERCIAL SHOPPING	2.019 A LA FECHA
RECTORA S.A.E.	COMERCIAL CONDOMINIOS Y LOTEAMIENTOS	2.022 A LA FECHA



### 2.3 Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios

Monto Global de Remuneración a Funcionarios (Mensual): Gs. 140.550.000.-

Monto Global de Remuneración a Directores y Gerentes (Mensual): Gs. 65.000.000.-

### 2.4 Número de Empleados:

55 (Cincuenta y Cinco).

**Sindicatos:** Rectora S.A.E. no cuenta con sindicatos.

### 3. Vinculaciones

**3.1 Vinculación por acciones: RECTORA S.A.E.:** No posee vinculación por tenencia de acciones .

**3.2 Vinculación de Directores y Altos Funcionarios en otras empresas (por acciones y por cargos):**

Por Acciones:

Nombre y Apellido	Empresa	% de Participación	Monto Gs
Domingo Atilio Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	70	7.000.000.000
Andrés Mauricio Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	70	7.000.000.000
Domingo Atilio Fernández Sanabria	ETERNA AGROGANADERA SA	140	14.000.000.000
Helena Carolina Acevedo Jara	ETERNA AGROGANADERA SA	70	7.000.000.000
Andrea Helena A. Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	70	7.000.000.000
Helena Athina Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	70	7.000.000.000



Por Cargo:

Nombre y Apellido	Empresa	Cargo
Domingo Atilio Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	PRESIDENTE
Helena Athina Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	VICE PRESIDENTE
Domingo Atilio Fernández Sanabria	ETERNA AGROGANADERA SA	DIRECTOR
Helena Carolina Acevedo Jara	ETERNA AGROGANADERA SA	DIRECTOR
Andrea Helena A. Fernández Acevedo	ETERNA AGROGANADERA SA	DIRECTOR

**3.3. Vinculación por deudas:** No aplicable

**3.4. Vinculación por Contratos:** RECTORA S.A.E. no posee vinculación por contratos.



## 4. Información Económica – Financiera – Patrimonial

### 4.1 Información comparativa de los tres últimos ejercicios al 31 de diciembre de 2019 comparativo con los periodos 2020 y 2021 y el ultimo trimestre cerrado.

#### 4.1.1 Balance General del RECTORA S.A.E. de los tres últimos ejercicios Cerrados y el ultimo trimestre cerrado al 30/09/2022. (Expresado en Guaraníes)

##### BALANCE GENERAL

	2022	2021	2020	2019
	Septiembre			
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	194.056.272	572.670.258	654.219.234	31.387.633
Inversiones temporales	-	-	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	10.449.100.072	9.308.266.721	8.923.058.188	3.596.820.967
Otros créditos	21.486.250.174	20.915.979.227	7.945.542.355	1.552.307.062
Inventarios	23.122.969.507	24.897.864.848	16.356.183.388	19.132.410.505
<b>Total activos corrientes</b>	<b>55.252.376.025</b>	<b>55.694.781.054</b>	<b>33.879.003.165</b>	<b>24.312.926.167</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				
Otros créditos	22.044.044.925	23.517.622.273	12.672.644.368	7.334.622.801
Cuentas por cobrar comerciales	27.793.774.433	23.590.055.364	24.395.452.251	19.247.609.188
Inversión en asociadas	-	-	-	-
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	64.014.460.147	64.242.589.702	64.729.323.219	65.008.991.261
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-
Activos intangibles	53.173.110	65.734.544	83.372.361	-
Goodwill	-	-	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>113.905.452.615</b>	<b>111.416.001.883</b>	<b>101.880.792.199</b>	<b>91.591.223.250</b>
<b>Total Activos</b>	<b>169.157.828.640</b>	<b>167.110.782.937</b>	<b>135.759.795.364</b>	<b>115.904.149.417</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Cuentas por pagar comerciales	413.837.225	843.625.436	417.823.933	601.087.403
Préstamos a corto plazo	12.529.694.342	12.887.936.550	11.801.869.312	8.177.148.409
Porción corriente de la deuda a largo plazo	-	-	-	-
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	183.844.275	285.786.401	227.188.771	178.460.143
Impuestos a pagar	329.281.906	648.652.256	343.601.436	338.183.352
Provisiones	150.524.083	247.627.378	193.432.739	106.483.653
Otros pasivos corrientes	10.147.363.374	5.928.930.292	5.715.323.348	3.207.368.412
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>23.754.545.205</b>	<b>20.842.558.313</b>	<b>18.699.239.539</b>	<b>12.608.731.372</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Préstamos a largo plazo	47.442.737.503	51.571.578.809	23.320.008.442	21.841.905.446
Otros pasivos no corrientes	25.771.579.737	21.742.555.107	23.169.675.730	12.586.246.350
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>73.214.317.240</b>	<b>73.314.133.916</b>	<b>46.489.684.172</b>	<b>34.428.151.796</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>96.968.862.445</b>	<b>94.156.692.229</b>	<b>65.188.923.711</b>	<b>47.036.883.168</b>
<b>Patrimonio Neto</b>				
Capital integrado	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Reserva de revalúo	3.988.762.144	3.988.762.144	3.988.762.144	3.988.762.144
Reserva legal	635.790.880	635.790.880	431.449.657	431.449.657
Reservas estatutarias	-	-	-	-
Reservas facultativas	10.177.733.559	10.177.733.559	10.177.733.559	10.177.733.559
Diferencia transitoria por conversión	-	-	-	-
Resultados acumulados	8.386.679.612	9.151.804.125	6.972.926.293	5.269.320.889
Subtotal	72.188.966.195	72.954.090.708	70.570.871.653	68.867.266.249
Interés minoritario	-	-	-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>72.188.966.195</b>	<b>72.954.090.708</b>	<b>70.570.871.653</b>	<b>68.867.266.249</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Neto</b>	<b>169.157.828.640</b>	<b>167.110.782.937</b>	<b>135.759.795.364</b>	<b>115.904.149.417</b>

- Se constituye una previsión del 17% sobre el saldo de la porción de cartera en gestión judicial que cuenta con una mora mayor a los 180 días, y cuyos productos no pueden ser recuperados. Ver en la Nota 5 de los estados financieros los criterios de clasificación de cartera.

#### 4.1.2 Estados de Resultados de Rectora S.A.E. de los tres últimos ejercicios Cerrados 2019, 2020, 2021 y el ultimo trimestre cerrado al 30/09/2022. (Expresado en Guaraníes)

##### ESTADO DE RESULTADOS

	Sep 2022	2021	2020	2019
Ventas	11.922.228.531	13.968.374.511	15.268.129.471	21.933.749.263
Costo de ventas	-6.612.674.448	-5.697.582.041	-8.472.078.855	-11.532.880.424
<b>Utilidad bruta</b>	<b>5.309.554.083</b>	<b>8.270.792.470</b>	<b>6.796.050.616</b>	<b>10.400.868.839</b>
Gastos de ventas	-388.958.710	-438.052.597	-390.319.691	-148.565.381
Gastos administrativos	-2.583.455.782	-2.404.109.161	-2.236.890.174	-3.139.844.873
Otros ingresos y gastos operativos	817.361.371	544.111.375	-509.037.832	-1.790.948.405
<b>Resultado operativo</b>	<b>3.154.500.962</b>	<b>5.972.742.087</b>	<b>3.659.802.919</b>	<b>5.321.510.180</b>
Ingresos financieros - neto	-	-	-	-
Gastos financieros - neto	-3.037.374.050	-2.041.975.232	-2.210.881.760	-3.444.399.329
<b>Subtotal</b>	<b>-3.037.374.050</b>	<b>-2.041.975.232</b>	<b>-2.210.881.760</b>	<b>-3.444.399.329</b>
Resultado de inversiones en asociadas	-	-	-	-
<b>Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria</b>	<b>117.126.912</b>	<b>3.930.766.855</b>	<b>1.448.921.159</b>	<b>1.877.110.851</b>
Resultado participación minoritaria	-	-	-	-
<b>Resultado ordinario antes del impuesto a la renta</b>	<b>117.126.912</b>	<b>3.930.766.855</b>	<b>1.448.921.159</b>	<b>1.877.110.851</b>
Impuesto a la renta	-58.046.405	-432.721.581	-284.290.327	-338.183.352
<b>Resultado neto de actividades ordinarias</b>	<b>59.080.507</b>	<b>3.498.045.274</b>	<b>1.164.630.832</b>	<b>1.538.927.499</b>
Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta	175.794.980	165.003.000	538.974.572	877.065.699
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta	-	-	-	-
<b>Utilidad/(Pérdida) neta del año</b>	<b>234.875.487</b>	<b>3.663.048.274</b>	<b>1.703.605.404</b>	<b>2.415.993.198</b>
<b>Utilidad neta por acción ordinaria</b>	<b>479.338</b>	<b>7.475.609</b>	<b>3.476.746</b>	<b>4.930.598</b>



**4.3. Ratios y otras variables de los últimos tres ejercicios y el último trimestre cerrado. (Expresado en Guaraníes)**

Datos/Ratios	30.09.2022	2021	2020	2019
Ingresos Operativos Netos	3.154.500.962	5.754.988.095	3.659.802.919	5.321.510.180
Resultados Netos	234.875.487	3.663.048.274	1.703.605.404	2.415.993.198
Activo Total	169.157.828.640	167.110.782.937	137.759.795.364	115.904.149.417
Pasivo Total	96.968.862.445	94.156.692.229	65.188.923.711	47.036.883.168
Total Patrimonio Neto	72.188.966.195	72.954.090.708	70.570.871.653	68.867.266.249
Deudas Financieras	59.972.431.845	64.459.515.359	35.121.877.754	30.019.053.855
<b>Margen líquido</b>				
(Resultado Neto/Ingresos Operativos Netos)	7,45%	63,65%	46,55%	45,40%
<b>Rentabilidad del Activo</b>				
(Resultado Neto/Activo Total)	0,14%	2,19%	1,25%	2,08%
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>				
(Resultado Neto/Patrimonio Neto)	0,33%	5,02%	2,41%	3,51%
<b>Liquidez corriente</b>				
Activo Corriente / Pasivo Corriente	2,33	2,67	1,81	1,93
<b>Ratio de Prueba Ácida</b>				
(Activo Corriente – Bienes de Cambio)/Pasivo Corriente)	1,35	1,48	0,94	0,41
<b>Apalancamiento respecto al Activo</b>				
(Pasivo Total/Activo Total)	0,57	0,56	0,48	0,41
<b>Apalancamiento respecto al Patrimonio</b>				
(Pasivo Total/Patrimonio Neto)	1,34	1,29	0,92	0,68

#### 4.4 Deudas Financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas financieras (31.12.2022):

##### INFORME DE DEUDAS AL 31/12/2022

PASIVO	Moneda	Total	A Vencer	Vencimientos
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>Gs.</b>	<b>11.033.011.953</b>	<b>11.033.011.953</b>	
<b>Deudas Financieras</b>				
<b>Préstamos Comerciales</b>		<b>576.778.715</b>	<b>576.778.715</b>	
ACREEDORES COMERCIALES	Gs.	395.955.099	395.955.099	30/1/2023
CUENTAS A PAGAR POR VEHÍCULOS	Gs.			
DEUDAS A PROPIETARIOS DE FRACCIONES	Gs.			
PROVISIONES POR CARGAS SOCIALES E IMPUESTOS	Gs.	180.823.616	180.823.616	14/12/2023
Otros Pasivos	Gs.			
<b>Total</b>	<b>Gs.</b>			
<b>Préstamos a Pagar/Doc. A Pagar</b>		<b>10.456.233.238</b>	<b>10.456.233.238</b>	
BANCO CONTINENTAL	Gs.	2.332.469.503	2.332.469.503	27/12/2023
BANCO BASA	Gs.	1.145.172.100	1.145.172.100	27/12/2023
SUDAMERIS BANK	Gs.	3.739.452.054	3.739.452.054	05/12/2023
VISIÓN BANCO	Gs.	374.346.000	374.346.000	10/12/2023
CEFISA	Gs.	142.433.994	142.433.994	05/07/2023
BANCO NACIONAL DE FOMENTO	Gs.	1.853.044.521	1.853.044.521	10/10/2023
CHEQUES DIFERIDOS	Gs.			
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	Gs.	869.315.066	869.315.066	22/11/2023
<b>Ingresos Diferidos</b>				
VENTAS A PLAZO	Gs.			
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>Gs.</b>	<b>11.033.011.953</b>	<b>11.033.011.953</b>	
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>49.708.496.489</b>	<b>49.708.496.489</b>	
FONDO DE GARANTÍA	Gs.			
BANCO CONTINENTAL	Gs.	9.329.878.461	9.329.878.461	27/04/2028
BANCO BASA	Gs.	5.889.216.692	5.889.216.692	20/03/2030
SUDAMERIS BANK	Gs.	24.225.836.164	24.225.836.164	24/10/2031
VISIÓN BANCO	Gs.	374.346.000	374.346.000	10/02/2025
CEFISA	Gs.			
BANCO NACIONAL DE FOMENTO	Gs.	3.449.835.616	3.449.835.616	10/07/2025
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	Gs.	6.439.383.556	6.439.383.556	28/07/2025
Otros Pasivos	Gs.			
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>Gs.</b>	<b>49.708.496.489</b>	<b>49.708.496.489</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>Gs.</b>	<b>60.741.508.442</b>	<b>60.741.508.442</b>	

#### 4.5 Deudas privilegiadas, garantías prendarias o hipotecarias a favor de terceros (31.12.2022): Corresponde a Pasivos con garantías Hipotecarias.

ENTIDAD	Moneda Gs.	Total	A Vencer	Vencimiento
Banco Continental S.A.E.C.A.	Gs.	11.662.347.964	11.662.347.964	27/04/2028
Sudameris Bank S.A.E.C.A.	Gs.	27.965.288.218	27.965.288.218	24/10/2031
<b>Total</b>	<b>Gs.</b>	<b>39.627.636.182</b>	<b>39.627.636.182</b>	

## 5. Trayectoria en el Mercado Bursátil.

**5.1 Año de ingreso:** 2016

**5.2 Registro en Bolsas:** Resolución CNV N° 39E/16 de fecha 05/07/2016  
 Resolución BVPASA N° 1538/16 de fecha 18/07/2016

**5.3 Categoría bajo la cual fue registrada:** S.A.E. (Sociedad Anónima Emisora).

**5.4 Detalle de las Emisiones vigentes:** No tiene deudas vigentes.

**5.5 Detalle de las Emisiones vigentes, calendario de pagos:**

Sistema Electrónico								
Título	Programa	Serie	Fecha de emisión	Monto (En Gs.)	Resolución BVPASA	Fecha de la Resolución	Vencimiento	Estado
Bono Electrónico	PEG G1	1	22/1/2020	2.500.000.000	1545/16	2/8/2016	4/8/2020	Vencido y Pagado
Bono Electrónico		2	22/1/2020	2.500.000.000	1552/16	24/8/2016	23/8/2019	Vencido y Pagado
Total Emitido				5.000.000.000				
Total Vencido y Pagado				5.000.000.000				
Total A Vencer				0				

**5.6 Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:** No registra antecedentes de suspensiones / prohibiciones.

## 6. Factores de Riesgo

### 6.1 Riesgos macroeconómicos

**Riesgos por tipo de cambio:** Se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad.

**Riesgos de tasas de interés:** El descalce en el plazo de los activos y pasivos y la fluctuación de los precios exponen a las entidades al riesgo de tasa de interés. El riesgo de tasa de interés es un riesgo de mercado, que se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por movimientos adversos en las tasas de interés. Por otro lado, es la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores paguen o no sus títulos de deuda.

**Riesgos por inflación:** Se da como consecuencia de la pérdida de poder adquisitivo que se genera por aumentos de la inflación. Esto podría afectar los rendimientos nominales según los tipos de interés fijos pactados en la emisión.

### 6.2 Riesgos político-sociales

Aun cuando los cambios políticos parecen seguir una dirección favorable a las fuerzas del mercado, no deja de haber riesgos político-sociales. Este riesgo es aquel asociado a las actuaciones de los organismos gubernamentales de un país que afectan negativamente a las empresas. Los cambios en las normas, los cambios en la aplicación de las mismas, las actuaciones de las administraciones públicas que resultan perjudiciales para el negocio. En otras palabras, se puede afirmar que el riesgo político es la posibilidad de que eventos futuros e inciertos, originados en la situación política o la adopción de ciertas políticas por parte del estado receptor de la inversión, modifiquen las condiciones en que un negocio ha sido establecido, y por consiguiente cambien sus perspectivas sobre ganancias y actividades futuras.

### 6.3 Riesgos Legales

Potencial impacto en las utilidades de la compañía derivados de nuevas disposiciones gubernamentales, leyes o nuevas políticas, así como incumplimiento de contratos vigentes.

### 6.4 Riesgos Ambientales

La empresa posee instalaciones que se adecuan a las normas y reglamentaciones vigentes y aprobadas por las autoridades competentes.

## 6.5 Riesgos de la Industria

El principal es el riesgo crediticio, pues las ventas son a crédito a largo plazo y originan morosidad que si no es controlada puede afectar a la credibilidad de la empresa y con ello limitar su capacidad de respuesta por falta de financiamiento de entidades financieras o bursátiles.

## 6.6 Riesgos propios de la empresas/proyecto

El riesgo que existe es la morosidad, sin embargo en este tipo de negocio es muy bajo, debido a que al no abonar un cliente las cuotas correspondientes, de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa y en la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10, en su capítulo IV de loteamientos se prevé que en caso de atraso se procede a la recuperación de los lotes de forma automática o por vías extrajudiciales y en último término por la judicial pero teniendo como garantía los derechos sobre el lote y las mejoras introducidas por el comprador moroso. Una vez recuperado el lote se procede nuevamente a su venta con precios superiores a los que se habían vendido inicialmente por las mejoras y plusvalía que ya trajo consigo el desarrollo del loteamiento.

### Hechos relevantes

**RECTORA S.A.E.** no posee hechos relevantes que informar